

吉田董事長的話

同心戮力，奮勵向前！

今年度我首次以董事長身分參加股東會，向董事及股東們提報年度經營狀況。與去年比較，整體業績仍有進步空間，雖然經營成本不斷增加，但我們仍要努力提供現場最優質的服務。

在這裡也要向大家說明，去年度因公司組織大幅調整，除本人自植野先生手中接任董事長職務外，元月份張副總、賀副總加入經營團隊，五月份林總經理及劉資深副總就任，對於新組織及新團隊的運作亦由初期互相適應到現在大家共同努力配合而陸續展現成果；同時我也期許各位經營主管，經過去年嚴峻的試煉後能充分展現實力，於今年創造更亮眼的成績。

希望大家團結一致，維持現場品質並持續提高全省進案量，同時做好管銷費用的控制，才能創造最大效益進而提供現場更好的服務。期待我們大家共同齊心努力，克服困境、突破限制，再創佳績！



吉田裕幸

101年度董事暨股東常會



■財務部 林櫻玲副理

會議中由林錫勳總經理提報100年度經營環境、財務決算狀況、年度重要工作計劃及營運計劃，100年度財務決算表冊亦獲得出席股東追認。

本屆董事會及股東會由吉田董事長首次以主席身分主持，對於去年度公司組織調整後，新的團隊運作漸趨順利，整體信心亦已建立表示肯定，期待今年在全體同仁共同努力之下，創造更亮眼的成績，更在公司即將邁入二十週年之際，以擴展公司業務為新的標竿。

小佐野會長循例視察案場，感受到現場經營能力精進甚多，管理層級亦有提昇，對同仁去年度所有努力與付出，於會中致上敬謝之意，另提及日本經營模式，提供台灣現階段人力短缺當下轉型之參考，強調藉由經營模式調整及獲利結構改變，當可為公司創造更高利益，本年度董事會及股東常會均順利於預定時間內召開完畢。

本公司101年度董事會及股東常會於101年4月17日上午於台北總公司會議室召開，會議由吉田董事長主持，NIHON HOUSING 株式會社小佐野會長親自與會指導。



小佐野會長訪視事業二部「大安硯」社區

小佐野會長訪視現場 指導清潔工作



小佐野會長訪視桃園事業部「遠雄未來家」社區

■經營企劃部

4月16日會長蒞台參加101年董事股東會，撥冗至桃園事業部及事業二部現場訪視，並親自指導現場清潔工作維護。

小佐野會長再次強調「滿分230」的環境清潔標準：「NIHON HOUSING 的管理點數基準是以230分為滿分，100分為室內共用部分、100分為外圍環境及中庭、停車場，另外的30分為機械室、揚水幫浦室、發電機室等機房部分，完全達成以上三部分才算滿分。」

這也是小佐野會長之所以戴上白手套檢查環境清潔度的用意，一般以100分為標準的清潔，用手指頭擦過檢查是否清潔，但戴上白手套，對環境清潔的要求愈趨嚴格，是以230分為滿分標準進行檢查。

小佐野會長還特別提醒現場人員，進行清潔工作時，以五天上班時間為基準，星期一到四按清潔計劃表工作，清潔工作需在這四天內完成，星期五則檢查前幾日清潔區域，針對未盡完善及需加強改進的地方進行改善，如此便能確保環境的清潔度，達到滿分230的目標！

最新消息

東京都生活服務再進化，Search888的行動服務 i-Search APP即將誕生！

東京都的生活服務在今年度即將升級進化為行動版本，並於今年七月精彩登場！

目前正在開發中的 i-Search APP，可提供擁有 Android、iOS 兩大系統智慧型手機的住戶更加便利的服務。i-Search 讓住戶能於手機查詢自己的社區資訊，或經由推播訊息提醒繳交管理費等。同時亦整合了 Search888 的生活服務內容，可直接透過手機訂購社區團購商品，更即時的查詢特約廠商所提供的各項服務內容，以及住家周邊的特約店家。六月號起生活宅配月刊還增加了 QR-code，使住戶能夠快速連結至 Search888 瀏覽電子型錄或訂購商品，整合虛實介面讓生活更便利。

今年度東京都順利通過經濟部「智慧辨識服務推動計畫」申請獲得補助，期望能在本計畫的執行推動下，順利帶動東京都生活服務智慧行動新風貌。



優良公寓大廈評選再傳佳績

台中市政府優良公寓大廈評選結果出爐！

■經營企劃部 孫琬雅

台中市政府100年度優良公寓大廈評選活動，評選結果於101年5月10日揭曉，東京都台中事業部共4個社區得獎！

100年度全省優良公寓大廈比賽(含台北市、新北市、台中市、高雄市)，東京都經管社區共20座獲獎，持續蟬連業界第一！

台中市優良公寓大廈評選，東京都經管得獎社區名單如下：

社區名稱	獎項
大毅迪斯耐	大型社區組 第一名
理性感性	大型社區組 第三名
順天當代美術	中型社區組 第二名
月光流域	中型社區組 第三名



特別報導

101年度 全省業主聯誼 活動報導

■經營企劃部 孫琬雅

為強化與案場周邊潛在客戶之互動，並維繫與既有案場之顧客關係，東京都於98年起舉辦業主聯誼活動，並於100年將活動範圍延伸至高雄地區，今年度更首次擴大至全省舉辦。

101年度全省業主聯誼活動自5/15起於高雄揭開序幕，陸續於桃園、基隆、台中市、台北市、新北市舉行。本年度活動以兩個主題為主軸：

公寓大廈自治管理

政府為落實公寓大廈自治管理，於100年11月公布新版的[規約範本]及編訂[公寓大廈自治管理手冊]，對於公寓大廈經常疑義的問題，大部分都已經可以在範本及手冊內容中找到解答，避免了因不同見解的爭議及查閱相關法令條文的困難，除將文本提供給出席業主參考應用外，會中由營建署委辦「公寓大廈管理行動辦公室」專案經理說明自治管理的有效運作，並提供與會人員實務諮詢。

台中事業部今年首度辦理業主聯誼活動，邀請之建設公司及管委會成員出席踴躍，與會主委也針對規約內容提出問題互相討論。台中事業部主管黃志昌協理表示：「透過業主聯誼活動，不僅能讓委員們對於社區管理有更深一層了解，也能與來賓互相交流，產生良性互動。」

高雄場次則特別邀請高雄物業管理服務促進會楊啟銓理事長及高雄市政府工務局建築管理處正工程師江俊昌先生，從主管機關的觀點解答民眾提出之疑問。

圖片來源：台灣建築醫院網站

學術參訪

德霖技術學院參訪「國鼎」 政大地政系參訪「江陵京都」



德霖技術學院參訪「國鼎」

德霖技術學院不動產經營系，於5/17由簡博秀老師、林淑雯老師帶領近30位學生參訪「國鼎」社區。「國鼎」位於四鐵共構的新板特區，並臨近百貨商圈，交通及生活機能極佳，對於此類住宅的安全及社區事務管理，事業六部龔孝賢協理與張雲峯副科長除詳盡說明管理模式，並帶領學生參觀社區環境、公設規劃及空中廊道設計。強調日式風格的

塑造低碳環境 創造社區價值

「塑造低碳環境 創造社區價值」主題於執行節能減碳具相當成效之社區舉辦，如林口「九揚香波」及「遠雄未來家」、基隆「白天鵝花園廣場」，均因積極響應節能減碳，獲得政府補助及獎項。

「九揚香波」去年榮獲「新北市建物屋頂綠化工程補助」六十萬元，「遠雄未來家」榮獲「新北市太陽能板及節能工程補助」二十萬元，「白天鵝花園廣場」則榮獲「基隆市社區節能減碳『基』優獎」第一名，同時也是「節能減碳CO2行動標章認證績優社區」。

林口地區除了由「九揚香波」、「遠雄未來家」現場管理人員-劉明財總幹事、洪敏城總幹事分享申請補助相關經驗，活動中也邀請新北市低碳中心規劃師-潘睿祥先生，針對如何規劃低碳社區做一詳細說明。

基隆地區則由管委會蔡進裕財務委員分享「白天鵝花園廣場」社區總體營造之成效如何轉換為實際補助與榮耀以回饋社區。除了社區管委會管理經驗分享，同時還邀請新系環境技術有限公司陳文凱經理，從政府補助策略說明低碳永續社區之推動方向。座談會後還特別舉辦「自行車健行活動」，由「白天鵝花園廣場」管委會率領「白天鵝自行車隊」響應節能減碳行動。



基隆地區-塑造低碳環境 創造社區價值



白天鵝花園廣場蔡進裕財務委員分享社區總體營造之過程及成效 為響應節能減碳，社區成立「白天鵝自行車隊」

林口地區-塑造低碳環境 創造社區價值



新北市低碳中心規劃師潘睿祥先生說明如何規劃低碳社區 互動與交流時間

台中地區-公寓大廈自治管理



台中事業部邀請人員出席踴躍 林總經理開場致詞

高雄地區-公寓大廈自治管理



高雄市政府工務局建築管理處正工程師江俊昌先生現場解答來賓提問

東京都物業管理機構 全省業主聯誼活動時程表

日期	時間	活動區域	地點	活動主題	主辦單位
5/15	13:20 16:00	高雄	美麗島捷運站11號出口穹頂大廳四維廳	公寓大廈自治管理	高雄事業部
5/16	13:30 16:30	林口、桃園	遠雄未來城社區一期電影院	塑造低碳環境創造社區價值	桃園事業部
5/26	10:00 16:00	基隆、南港、內湖	白天鵝花園廣場社區交誼廳	塑造低碳環境創造社區價值	事業五部
5/29	13:30 16:30	台中	全國大飯店貴賓廳	公寓大廈自治管理	台中事業部
6/13	13:30 16:30	台北市大同、中山、松山、萬華、中正、大安、信義區	金融研訓院	公寓大廈自治管理	事業二部
6/15	13:30 16:30	台北市內湖、大直、士林、北投區、新北市淡水區	大成大賞社區	公寓大廈自治管理	事業三部
7/5	13:30 16:30	台北市文山區、新北市新店、中和、永和、深坑、板橋、新莊、三重、蘆洲、二橋、土城區	共融廣場	公寓大廈自治管理	事業四部

東京都物業管理機構期能透過全省業主聯誼活動的舉辦，與建商、管委會間進行交流，除了政策面之議題探討，期能共同推動公寓大廈自治管理，更希望在社區營造上，透過管理績優社區之經驗移轉，共同提升社區居住品質。

■經營企劃部

「國鼎」對清潔維護面特別注重，也因社區部分區域因應新北市政府空中廊道規劃，於安全管理層面更需小心謹慎。

政治大學地政系則於5/28由江穎慧老師率領近60位學生，參訪東京都於新店地區經營之「江陵京都」社區。「江陵京都」落成十多年，歷任管委會對硬體設備之維護與人文風氣之養成格外重視，因此不僅建物外觀維持得宜，社區內部人文素養之高更是社區特色之一。

環境怡人的「江陵京都」長期推動「綠美化」並多次獲獎，用心深獲肯定。本次參訪活動由事業四部譚建民襄理及張昶熏副科長介紹社區管理現況，並由現場總幹事林素娟主任帶領學生參觀社區。



政大地政系參訪「江陵京都」

透過實地社區參訪及現場管理人員的導覽解說，讓學生們了解物業管理公司於社區管理中扮演的角色，同時對於集合式住宅之管理也有更深一層的認識。

社區達人

社區管理達人

「大成大賞」劉文正主委

■事業三部 王嘉珊

大家的家要靠我們大家來維護

大成大賞劉文正主委強調：
「服務貢獻越多，收穫也越多！」

大家的家，要靠我們大家！

今日的社區，就如同以前的村莊型態，因為緣份而居住同一塊土地，土地上則是共同的家，想當然爾需要大家互相溝通理念並共同維護；雖然有物業管理公司擔任社區管理的左右手，居中協助經營及溝通，但許多計劃工作需要社區管委會積極參與，而執行工作更需要社區所有住戶參與合作。

主委經驗分享

對於擔任社區主委這項職務，「大成大賞」社區主委劉文正先生表示：「在我的觀念裡，『主委』是一份服務性質的工作，秉持服務的理念與精神服務大家，服務我們的家。」劉主委也表示，管委會的有效運作並非只仰賴一、兩個人的力量即可推動社區事務，而是要號召社區內各界翹楚一同參與、共同努力。擔任社區主委，需要注意哪些事項呢？劉主委提供以下經驗參考：

一、凡事需依法行事

現屬法治的社會，首先要了解管委會組織在法律上的定位，如公寓大廈管理條例、集合式住宅(管委會)是怎麼規範，以及管委會與區分所有權人會議的權限規定。

二、與物管公司適當分工

基本上管委會與物管公司合約關係，首重「精神」的呈現。總幹事是雙方溝通的重要橋樑及窗口，管委會要尊重總幹事的專業，充分授權，除非是無法處理的事情才送交由管委會研討處理；而物管公司也應借重總幹事對社區的了解，在被充分授權與監督的情況下做該做的事情。

社區達人

建物外觀維護達人

特約廠商「睿展工程」

為社區打造乾淨亮眼的門面

■經營企劃部 孫琬雅

提升社區價值：人文風氣的養成與硬體設備的維護

現代人對於提升社區價值日趨重視，隨著建築物落成年限的增加，社區會逐年老舊並需汰換設備及整建修復；或許您會覺得疑惑，為什麼位於同地段的社區，有的社區房價是逐年攀升，但有些社區不僅房價維持不變，更甚者還有滑落的趨勢？從社區管理的角度來看，社區價值的提升與人文風氣的養成及硬體的維護有著密切的關係。

人文風氣的養成，有賴社區住戶共同響應，透過社區活動的舉辦，可凝聚彼此的向心力；至於硬體方面的維護，除了維持社區外牆的清潔，對於屋齡較長或維護不佳的建築物，要恢復原來美麗的外觀，就必須要整合社區住戶的力量，透過建築物外觀整建、整修的方式才能達成。

維持社區房價：外牆清潔維護影響大

從事外牆外觀維護與清洗工程多年，任職於睿展工程公司的阮明芳高專表示，舉例說明，位於汐止有兩個屋齡相近且為同一建商興建的社區，其中一個社區長期委託睿展施作外牆清洗與維護，十年後，這個社區的房價每坪比另一個未施作外牆清洗的社區約高5,000元，從這裡便可以看出建物維護與房價有相當程度的關聯。

三、預先排定管委會行事曆

召開管委會會議時，最怕冗長的會議及離題討論，因此可提前規劃，依據區權會通過之年度計劃行事，準時開會、準時結束；比較複雜的問題可事先溝通，例如工務問題可先與工務委員討論，法律問題就先與法務委員討論，初步擬案後再於管委會上提出討論，便可妥善運用會議時間。

四、財務內控

財務部份的內部稽核要管控好，屬於公共的財產要特別注意不要出問題，包括銀行的簽章，不使用印章且雙簽(簽名)是最安全的方式，管委會的帳屬現金帳，務必核對仔細並加強應收款跟現金二個科目的控管。

推動社區事務不遺餘力

因為與社區總幹事有默契，對於社區事務也都能達到共識並全力推動。但社區事務中，有兩項事務是劉主委認為絕不能輕忽懈怠的。

一、消防安全第一

與社區安全相關的政策絕對不能折衷處理，這是絕對不能妥協的。委員應善盡善良管理人責任，如消防規定屬法律層面，更何況與住戶安全相關，所以絕對不能馬虎；法令規定是最基本的要求，社區應該追求超過法令的標準。

二、社區節能觀念

大成大賞已有十幾年屋齡，當時的設計就法規面及實務面而言未完全針對節能進行規劃，因此對於社區設備汰換及相關節能措施之實行，包括用電度數及費率比較、電梯開放方式，都需與總幹事做密切配合。節能攸關社區、公司及個人的社會責任，也代表對地球的尊重及永續經營的概念，現今許多技術已可改進，加上



■ 用心維護的庭院讓人印象深刻

社區主任-李家星總幹事本身具備許多證照，之前便依其專業調整契約容量，並訂定節電措施，協助社區省下不少用電量，也節省了社區費用支出。

印象深刻的的事情

擔任主委以來，讓劉主委印象深刻的，莫過於有次為了社區事務，與一位住戶未能達成共識，為顧及大多數住戶權益的情況下，管委會決議依循法律途徑解決，此事造成該住戶不滿，這是劉主委生平第一次上法院，幸好住戶與管委會間均能就事論事，順利解決爭議後並未影響感情，劉主委說：「這就是成熟法治社會的表現。」

給的越多收穫越大，
集合大家的力量共同愛社區

劉主委表示，以前在居住於村里間大多互相幫忙，為村莊做點勞動服務，能夠幫忙人家是一種福氣，也是屬於人的一種價值，因此他鼓勵住戶盡量參與社區事務，也將自己在扶輪社服務的理念延伸至社區，劉主委說：「給的越多收穫也越大，付出的同時其實無形中已在收益。能夠給予是一種福氣，就像你去當義工、去做事情，這表示你行有餘力，很多做義工的都有這種奉獻的精神，得到的快樂也會越來越多，精神也能獲得滿足。」

社區是一個大家庭，家是靠大家共同維持，如果社區住戶都能擁有共同維持社區與住家環境的概念，就會諒解，如果把他當成家人、好鄰居，以同理心對待，度量就會大一點，所謂遠親不如近鄰，要多關懷、善待您的鄰居。

睿展工程公司服務說明：

項目	說明	
	【清潔部】	【工程部】
外牆主業	<ul style="list-style-type: none"> 外牆清潔維護相關之工程 各行業招牌玻璃清洗保養 別墅住宅區外牆清潔維護 不鏽鋼保養除鏽維護清潔 內部挑高區保養維護清潔 	<ul style="list-style-type: none"> 外牆磚壁面抓漏防水工程 外牆帷幕砂利康更新工程 外牆磁磚面脫落修繕工程 外牆玻璃帷幕更換工程 外牆高難度相關作業代工 外牆洗窗機吊籠架設租賃
服務範圍	全省	
施工時間天數	早上09:00-下午17:00 施作天數視材質與面積而定	
外牆清洗金額	以下價格均以單一棟建築物為主 小型社區:100,000元以下 中型社區:100,000-300,000元 大型社區:300,000-1,000,000元 <small>*以上價格仍需依建築物面積、材質、汙損程度、造型、清洗難度等不同條件有所調整</small>	
諮詢專線	(02)8992-1017	

三、提供「試洗」：

對於未曾合作過的客戶，如對外牆清洗有疑問或不清楚的地方，睿展工程公司可提供「部分試洗」服務，消弭客戶的疑慮。

近年來有部分新建案採特殊造型設計，外牆有凹有凸，較不易清洗，目前有高達99%的社區外牆採用簡易式洗窗機吊籠，但若遇到上述特殊造型外觀則需用特殊方式清洗，如吊車或採蜘蛛人方式清洗，因此更需特別重視安全。

社區對於外牆維護的注重程度，端看社區管委會與住戶的認知，施作前應由業務端先與住戶溝通清楚，對於業務執行面的落差便不致過大，認知上有共識也不易產生爭議；同時建議工程施作前，可請廠商前往社區簡報，經管委會同意並充分溝通後再進行施作，如此方可確保施工品質。

◆ 環境政策ISO14001 ◆

營造安全舒適的生活環境，為社會發展貢獻一份心力

